

LEI Nº 311/2003

“Dispõe sobre Loteamentos e Parcelamento do Solo de Teixeira de Freitas – BA.”

O Prefeito Municipal de Teixeira de Freitas, Estado da Bahia;

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Esta Lei tem por finalidade instituir normas gerais e padrões sobre loteamentos e parcelamento do solo urbano e regular as atividades de projeto, obras e implantações de loteamentos na área urbana da sede do Município.

Art. 2º O perímetro urbano fica delimitado e representado graficamente segundo mapa do Anexo II desta Lei.

Art. 3º Fica a área urbana dividida em:

I - área urbana parcelada;

II - área urbana não parcelada.

§ 1º Área urbana parcelada é toda fração do território da cidade, contido no perímetro urbano, que tenha sido objeto de loteamento ou desmembramento, inclusive os realizados à revelia da municipalidade e não inscritos no Registro Geral de Imóveis.

§ 2º Área urbana não parcelada é o restante do território da cidade contido no perímetro urbano e não caracterizado como área urbana parcelada.

§ 3º A licença para o parcelamento da área urbana não parcelada somente será expedida se constatado o interesse urbanístico em ampliar a área urbanizada para o local em questão, se estiver em consonância com as vertentes de crescimento urbano e áreas de expansão urbana descritas na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo e respeitando os critérios estabelecidos nesta Lei e na legislação própria pertinente.

§ 4º A área de expansão urbana, compreende uma faixa de 1.000 m (mil metros) ao longo da delimitação do perímetro urbano e sobre a qual deverão ocorrer as ações de expansão urbana, manejo controlado do solo e preservação de áreas consideradas de interesse ambiental.

Art. 4º A área urbana parcelada fica subdividida em:

- I - áreas residenciais;
- II - áreas especiais.

Parágrafo único. A caracterização do uso e da ocupação das áreas urbanas para cada zona urbana da área parcelada do território está descrita e estipulada na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

Art. 5º A área urbana não parcelada situada dentro do perímetro urbano e fora da área de expansão urbana e de vertentes de crescimento urbano definidos pela Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, poderá admitir atividades de extração, agricultura, pecuária e demais atividades próprias do meio rural, bem como servir de alternativa para desapropriação pela Prefeitura Municipal para formar o banco de terras.

Parágrafo único. A Prefeitura Municipal indicará no ato de licenciamento para as obras de loteamentos, sua caracterização dentro da área urbana parcelada, ou seja, se a nova área será residencial ou especial.

Art. 6º O parcelamento do solo e a urbanização dependerão de anuência prévia da Prefeitura Municipal através de Parecer do Conselho do Plano Diretor Urbano (CPDU), respeitando o disposto nesta Lei e na Legislação Complementar pertinente.

Parágrafo único. A Prefeitura Municipal fiscalizará, no que lhe couber, o estrito cumprimento das exigências relativas às atividades referidas no *Caput* deste artigo.

CAPÍTULO II

DO PARCELAMENTO DO SOLO

Seção I

Da Aprovação do Projeto e Licenciamento

Art. 7º A tramitação dos processos de loteamento e desmembramento compreenderá as seguintes etapas:

I - solicitação por parte do interessado, à Prefeitura Municipal, através de formulário próprio acompanhado de planta do imóvel para obtenção de diretrizes para o projeto, obedecidas as prescrições desta Lei;

II - elaboração e apresentação, para exame e aprovação do projeto à Prefeitura Municipal, em estrita observância às diretrizes fixadas na etapa anterior, acompanhado respectivo título de propriedade do imóvel;

III - expedição de alvará de licença;

IV - vistoria e expedição da certidão de conclusão das obras, conforme as especificações do projeto, no caso de loteamentos.

§ 1º A planta do imóvel de que trata o inciso I deste artigo deverá ser apresentada pelo proprietário na escala 1:1.000, no caso de loteamento, e 1:100, ou escala previamente determinada pela Prefeitura Municipal, no caso de desmembramento, indicando a situação do imóvel a parcelar, suas dimensões, topografia com curvas de nível de metro em metro e demais elementos físicos indispensáveis ao perfeito exame do projeto.

§ 2º Os projetos de loteamento serão apresentados em 2 (duas) cópias e constarão, pelo menos, de 01 (uma) planta geral na escala 1:1.000 e 1 (uma) planta detalhada do projeto em escala conveniente indicando arruamento, quadras, lotes e áreas destinadas a equipamentos urbanos com as respectivas dimensões.

§ 3º Os projetos de desmembramento serão apresentados em 2 (duas) cópias, na escala 1:100, ou na escala determinada pela Prefeitura Municipal, indicando a divisão pretendida.

§ 4º Os desmembramentos ou remembramentos de lotes decorrentes de projetos de edificação serão aprovados simultaneamente com o alvará de licença para a obra.

§ 5º Poderá haver, no caso de loteamentos, um acréscimo progressivo de lotes dentro de um mesmo quarteirão (remembramento), porém deverá atender proporcionalmente ao aumento de área, aos critérios de recuos mínimos obrigatórios e normas constantes da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

§ 6º Quando um lote for dividido (desmembramento) e resultarem parcelas de fundo, sem acesso direto ao logradouro, é obrigatória a adoção de uma servidão de acesso com largura mínima de 5% (cinco por cento) do comprimento total da viela, sendo que, independentemente do comprimento da viela, a menor largura do acesso será de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros). Trata-se de uma via privada, cuidada e vigiada pelos interessados diretos, que está dispensada de atender às dimensões mínimas obrigatórias para as vias públicas constantes no art. 5º desta Lei.

§ 7º A Prefeitura Municipal expedirá, desde que não haja nenhuma irregularidade no projeto, o alvará de licença para parcelar num prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de entrada do pedido.

§ 8º O alvará de licença terá prazo de validade de 06 (seis) meses para o início das obras, no caso de loteamento.

Seção II

Dos Requisitos Urbanísticos

Art. 8º A articulação física dos quarteirões às vias de circulação obedecerá a um sistema do tipo grelha, respeitando o mais possível as características geográficas do terreno e obedecendo o Anexo I desta Lei, especificado por zona urbana em que se situar o loteamento.

Parágrafo único. Os quarteirões poderão resultar em formas diferentes do quadrado quando cortados por vias diagonais, quando as condições do sítio geográfico exigirem ou quando houver necessidade de implantação de equipamentos especiais que, por sua natureza demandem formas e dimensões diferentes do padrão.

Art. 9º Quando no caso de quarteirão quadrado com dimensões superiores a 200 m (duzentos metros) de lado e os lotes tiverem medidas tais que os fundos se toquem no interior da quadra, fica a Prefeitura Municipal incumbida de determinar uma área *non aedificandi*, com o objetivo de criar uma área protegida no miolo de cada conjunto que irá funcionar como um respiradouro. Os pedaços de lotes que estiverem dentro da área *non aedificandi* não poderão ser ocupados. Os proprietários manterão todos os seus direitos de propriedade, só que a Prefeitura Municipal, visando ao bem estar coletivo, restringirá a construção e determinará que tal área:

I - ocupe posição centrada no quarteirão;

II - tenha dimensões mínimas igual a 10 % (dez por cento) do comprimento da quadra ou da soma dos comprimentos dos lotes.

§ 1º As áreas *non aedificandi* referidas no *Caput* deste artigo, poderão ser abertas à utilização condominial ou pública através de servidões de vila ou de passagem com largura mínima de 4 m (quatro metros).

§ 2º Admite-se a instalação, nessas áreas coletivas, de equipamentos comunitários de caráter estritamente de vizinhança, segundo quadro de Distribuição dos equipamentos segundo escalas urbanas e agentes de implantação existente na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

Art. 10. Poderão ser criadas ainda faixas *non aedificandi* destinadas a servidões sanitárias, passagem de dutos e preservação de margem de rios e águas correntes em geral.

Art. 11. As faixas de proteção de córregos e rios em áreas de novos loteamentos dentro da área urbana deverão obedecer às prescrições da Legislação de Proteção ao Meio Ambiente, não podendo receber, em qualquer hipótese, a construção de edificações.

Art. 12. As faixas de proteção de córregos e rios poderão abrigar vegetação nativa de caráter recuperador da estrutura ambiental original ou outra vegetação de caráter recuperador da paisagem, sombreamento e da estética local. Poderão ainda, abrigar parques lineares de escala máxima de bairro, com mobiliário urbano em concordância com a capacidade de utilização da faixa de proteção e acesso seguro aos usuários.

Art. 13. Nas interseções das vias, as esquinas serão formadas pela concordância de arcos de círculo com 8 m. (oito metros) de raio mínimo.

Art. 14. A destinação das áreas em parcelamentos de glebas com finalidade de loteamento deverão seguir a proporção de 35% (trinta e cinco por cento) mínimos destinados a vias de circulação e equipamentos comunitários, sendo que as vias de circulação deverão seguir as dimensões mínimas mostradas no Anexo I desta Lei.

§ 1º A destinação mínima de áreas públicas com localização determinada nas diretrizes fornecidas pela Prefeitura Municipal, deverá obedecer à seguinte porcentagem mínima: 10% (dez por cento) para sistema de lazer; 5% (cinco por cento) para área institucional.

§ 2º Serão, ainda, destinadas ao Poder Público Municipal, em localização determinada nas diretrizes fornecidas pela Prefeitura Municipal, 5% (cinco por cento) para área dominial, com finalidade de formação do banco de terras de propriedade pública.

§ 3º A escolha dos quarteirões destinados a equipamentos comunitários é prerrogativa da Prefeitura Municipal no ato do parcelamento e será feita de modo a garantir uma distribuição equilibrada das áreas públicas pela cidade, e segundo os Anexos: *“Distribuição dos equipamentos segundo escalas urbanas e agentes de implantação”* e *“Relação de vizinhança de equipamentos entre si e entre equipamentos e habitação”*, constantes da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

§ 4º Os edifícios construídos na parte do quarteirão destinados a equipamentos comunitários serão agrupados, evitando-se o fracionamento excessivo da área destinada à praça.

§ 5º Fica proibida, em qualquer hipótese, a subdivisão em lotes dos quarteirões destinados a equipamentos comunitários.

CAPÍTULO III

DOS SERVIÇOS URBANOS

Seção I

Da Infra-estrutura

Subseção I

Abastecimento de Água

Art. 15. Fica estabelecido como condição obrigatória à construção de novos loteamentos, a instalação de infra-estrutura segundo especificações constantes no Anexo I desta Lei.

Art. 16. Nos loteamentos onde o sistema de abastecimento de água não for desenvolvido e instalado pela EMBASA, o projeto da rede de distribuição de água deverá submeter-se às normas técnicas pertinentes, sobretudo àquelas da EMBASA, e apresentar parecer técnico de aprovação, ficando a Companhia de Saneamento autorizada a proceder a fiscalização da respectiva execução.

Art. 17. Em se tratando de captação de água subterrânea, deverá ser adotado o sistema de poços artesianos e seguidas as normas técnicas e recomendações pertinentes..

Subseção II

Do Esgotamento Sanitário

Art. 18. Os novos loteamentos deverão prever, na construção dos sistemas de esgotamento sanitário, a adequação às normas da ABNT, obediência aos critérios técnicos e submetidas do projeto à execução da aprovação e fiscalização da EMBASA como também futura conexão com o sistema urbano de coleta e tratamento de esgoto.

Art. 19. Para regiões ou zonas urbanas onde a coleta de esgoto sanitário não estiver implantada pela EMBASA, os loteamentos deverão dispor de sistema de esgotamento sanitário de acordo com as seguintes características por densidade populacional onde a densidade populacional é o número de habitantes por hectares :

I – até 150 hab./ha;

II – entre 150 e 250 hab./ha;

III – acima de 250 hab./ha.

§ 1º Até 150 hab./ha. o sistema de esgotamento sanitário deverá ser de fossas secas / fossas e sumidouros.

§ 2º Entre 150 e 250 hab./há. o sistema de esgotamento sanitário deverá ser de fossas absorventes.

§ 3º Acima de 250 hab./há. o sistema de esgotamento sanitário deverá ser a rede pública e tratamento de efluentes.

Art. 20. É obrigatória a verificação das condições do solo quanto à permeabilidade, atestada por análise e laudo técnico de empresas especializadas, para a construção de fossas. Terrenos permeáveis ou com pouca aptidão para receberem fossas, deverão adotar o sistema de fossas secas estanques ou impermeáveis.

Art. 21. Nas áreas com terrenos com boa capacidade de absorção é obrigatória a utilização de Vasos de Descarga Reduzida (VDR), desenhados especialmente para diminuir o consumo de água, controlando a quantidade de líquido na fossa absorvente e permitindo a implantação de redes com diâmetros inferiores a 10 cm. (dez centímetros).

Art. 22. Nas áreas com terrenos com baixa capacidade de absorção, é recomendada a convivência no mesmo terreno de fossas e poços ou cisternas, porém afastados no mínimo 25 m. (vinte e cinco metros) um do outro. A fossa seca estanque deverá ser construída com duas câmaras e limpa com regularidade depois de um período de depuração. Este tipo de fossa seca poderá ser futuramente transformada em fossa séptica dupla e ligada à rede pública.

Art. 23. Em áreas cujos loteamentos receberão grande quantidade de habitantes que lhes confirmam elevada densidade populacional (acima de 250 hab. / ha.), é recomendada a construção de uma rede e o recolhimento de esgotos por quadra, articulada a fossas sépticas coletivas.

Art. 24. Recomendações para soluções individuais e coletivas :

I – soluções individuais:

a) fossa absorvente:

1. unidade para 6 pessoas;

2. periodicidade da limpeza - 2 anos por dimensionamento da fossa e respectiva taxa de infiltração :

2.1. Ø 1,00 m com altura de 1,30 m (um metro de trinta centímetros) - 50 l/m² dia;

2.2. Ø 1,00 m com altura de 1,45 m (um metro e quarenta e cinco centímetros) - 40 l/m² dia;

2.3. Ø 1,10 m com altura de 1,55 m (um metro e cinqüenta e cinco centímetros) - 30 l/m² dia;

b) fossa séptica :

1. unidade para 6 pessoas;

2. periodicidade da limpeza - 1 ano por dimensionamento da fossa e respectiva taxa de infiltração :

2.1. fossa retangular – 0,75 x 1,55 x 1,30 m (altura);

2.2. fossa cilíndrica - 1,20 m com altura de 1,30 m (um metro e trinta centímetros);

c) fossa seca estanque :

1. unidade para 6 pessoas;

2. periodicidade da limpeza – 40 meses :

2.1. câmaras - - 0,75 x 0,80 x 1,30 m (altura) - com estas dimensões poderão, no futuro, se transformar em fossas sépticas;

II – soluções coletivas:

a) fossa séptica para 120 pessoas:

1. periodicidade da limpeza - 1 ano :

1.1. dimensionamento – 2,20 x 4,70 x 1,50 m (altura);

b) fossas séptica para 240 pessoas :

1. periodicidade da limpeza - 1 ano :

1.1. dimensionamento – 2,40 x 7,50 x 1,50 m (altura);

2. não é recomendado a construção dessas fossas na forma cilíndrica, pois os diâmetros serão muito grandes.

Art. 25. Os tubos de ventilação são obrigatórios e deverão ser instalados do lado mais ensolarado da construção e possuir tela no topo.

Art. 26. Os loteamentos deverão prever futura integração ao sistema urbano de coleta e tratamento de esgotos.

Art. 27. Os loteadores ficam obrigados a entregar os loteamentos com todas as ruas abertas, com meios-fios e sarjetas, arborização, inclusive das praças e todos os lotes perfeitamente delimitados e identificados por piquetes e marcos.

Art. 28. Redes de iluminação pública, drenagem urbana e pavimentação viária serão exigidas nas zonas urbanas destacadas no Anexo I da presente Lei.

Art. 29. Além da infra-estrutura mínima citada e exigida no Anexo I desta Lei para os casos de loteamento, a Prefeitura Municipal poderá exigir suplementarmente a realização de outras obras que julgar necessárias ao desenvolvimento urbanístico da cidade.

Art. 30. Fica a zona urbana denominada como Z7, constante da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, definida como Área de Proteção Ambiental (APA), podendo receber parcelamento do solo com finalidade única e exclusiva de Núcleo Residencial de Recreio (R4), que, além de obedecer aos dispositivos e normas existentes nesta Lei, deverão atender exigências específicas de controle ambiental, ocupação de áreas de mananciais e de preservação ambiental constantes do Código Municipal de Meio Ambiente.

§ 1º Os fundos de vale dos córregos e cursos d'água situados dentro do perímetro urbano e na área de expansão urbana, a saber os córregos: Charqueada, Penteado, Pequiá, São Lourenço, Lava Pé, entre outros, em toda sua extensão, receberão além das faixas de proteção determinadas no Zoneamento Ambiental, uma faixa adicional com largura de 150 m (cento e cinqüenta metros) da cada lado e a partir do limite das faixas de proteção, com finalidade de urbanização controlada, adotando-se para estas áreas a nomenclatura de Z7 (fundos de vale) e o parcelamento com fins residenciais nas categorias R1-R3-R4, como também taxas de ocupação, coeficientes de aproveitamento e recuos mínimos obrigatórios específicos.

§ 2º As áreas caracterizadas como Z7 (fundos de vale), terão obrigatoriedade de reservar 50 % (cinquenta por cento) de sua área livre na taxa de ocupação do lote, como área de permeabilidade e percolação de águas pluviais com vegetação, sendo proibido qualquer tipo de revestimento ou pavimentação no solo, tais como cimentados, pedras, lajes, etc.

Art. 31. Fica a zona urbana denominada como Z6, constante da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, definida como Zona Setorial, podendo receber além do parcelamento do solo já previsto nesta Lei, parcelamento do solo com finalidade de Núcleo Industrial.

§ 1º O parcelamento do solo em Z6 com finalidade de Núcleo Industrial, deverá atender as especificações constantes da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

§ 2º A ocupação do solo com finalidade de Núcleo Industrial, deverá atender as exigências da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

CAPÍTULO IV

Das Áreas de Interesse Especial

Seção I

Do Meio Ambiente

Art. 32. Fica vedado o parcelamento do solo para fins urbanos em áreas de preservação ecológica, delimitadas pelo Executivo Municipal e definidas pelo Código Municipal de Meio Ambiente ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até sua correção.

Seção II

Dos Requisitos Urbanísticos para Loteamento

Art. 33. Ao longo das águas correntes e das faixas de domínio público das rodovias, linhas de transmissão de energia elétrica, será obrigatório a reserva de uma faixa “*non aedificandi*” de 15 m (quinze metros) de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica.

Seção III

Das Áreas Especiais

Art. 34. Áreas especiais são aquelas que requerem um regime urbanístico especial, e encontram-se identificadas em mapa anexo a esta Lei, condicionadas às suas peculiaridades no que se refere às características de localização, situação topográfica, proteção à saúde pública e ao patrimônio histórico-ambiental, nos seus aspectos ecológicos, paisagísticos e culturais.

Art. 35. As áreas especiais classificam-se em:

- I - área de interesse público;
- II - área de interesse urbanístico;
- III - área de interesse ambiental.

Parágrafo único. A utilização das áreas especiais estabelecidas neste artigo fica sujeita à aprovação, por parte da Prefeitura Municipal, da diretriz de ocupação que venha a ser proposta pelos empreendedores, de acordo com os usos estipulados na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, no Código Municipal de Meio Ambiente e a aprovação do Estudo de Impacto Ambiental (EIA).

Art. 36. As áreas de Interesse Público (IP) , Parque Público, com as delimitações constantes do mapa anexo à esta Lei são aquelas onde estão ou deverão ser implantados os equipamentos urbanos e os projetos governamentais ou privados, de comprovado interesse público.

Parágrafo único. Entende-se como interesse público a implantação de novos equipamentos sociais, infra-estrutura e serviços urbanos, reurbanização de interesse social e empreendimentos geradores de emprego e renda para o Município.

Art. 37. As áreas de interesse público contém bens ou valores sócio-culturais dignos de serem preservados e recuperados, com vistas a atender aos objetivos do Plano Diretor Urbano.

Parágrafo único. A área de interesse público que se encontra definida no mapa anexo a esta Lei, terá regime urbanístico próprio, em decorrência de sua localização, valor histórico e paisagístico.

Seção IV

Das Áreas de Interesse Ambiental

Art. 38. As áreas de interesse ambiental permanente ou áreas de interesse ambiental são os espaços físicos que, por suas características fisiográficas, geológicas, hidrológicas, botânicas e climatológicas, devem ter sua ocupação e utilização regulamentadas, no sentido de que o patrimônio ambiental do Município seja preservado e recuperado.

Art. 39. Constituem áreas de interesse ambiental no Município aquelas regulamentadas pelos instrumentos legais vigentes nas esferas federal, estadual e municipal, entre estas:

I - as florestas e demais formas de vegetação natural situadas ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água desde o seu nível mais alto em faixa marginal cuja largura mínima seja de 30 m (trinta metros) para os cursos d'água de menos de 10 m (dez metros) de largura;

II - as nascentes, ainda que intermitentes, e nos chamados "olhos-d'água", qualquer que seja a sua situação topográfica, num raio mínimo de 50 m (cinquenta metros) de largura;

III - outras áreas definidas e delimitadas pelo Código Municipal de Meio Ambiente;

IV - as áreas situadas em fundos de vale e ao longo dos cursos d'água dentro do perímetro urbano, externas à faixa de proteção e objeto de assentamento humano e atividades urbanas.

Art. 40. O Código Municipal de Meio Ambiente regulará a ação do Poder Público Municipal na preservação, conservação, defesa, melhoria, recuperação e controle das áreas caracterizadas como de interesse ambiental, devendo os projetos de loteamentos e parcelamento do solo passarem por aprovação dos órgãos municipais ligados ao meio ambiente.

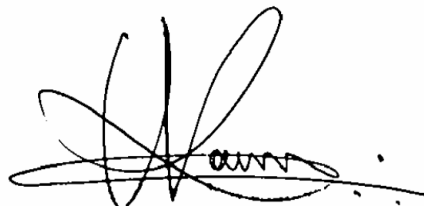
Art. 41. Qualquer árvore deverá ser declarada imune de corte, mediante ato do Poder Público, por motivo de sua localização, raridade, beleza ou condição de portasementes.

CAPÍTULO V

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 42. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Teixeira de Freitas, sede da Prefeitura Municipal, 29 de dezembro de 2.003



Dr. Wagner Ramos de Mendonça
Prefeito Municipal